

FALL. 32 S.A.S. DI DI MARIO ANGELO E C. NONCHÉ DEL SOCIO ANGELO DI MARIO N. 20/2023

G.D. DOTT. CLAUDIO TEDESCHI
CURATORE AVV. FRANCESCO ROMBOLÀ
VIA VALADIER, 39 – 00193 ROMA
TEL. 06.25397303 – FAX 06.84017125
PEC: F20.2023ROMA@PECFALLIMENTI.IT

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

*Programma di liquidazione ex art. 104 ter. l.f. e contestuale richiesta di
autorizzazione all'esecuzione degli atti ad esso conformi*

Il sottoscritto Avv. Francesco Rombolà, nominato Curatore del fallimento in epigrafe,
dichiarato con sentenza del 20 gennaio 2023

PREMESSO CHE

- in seguito agli accertamenti effettuati è emerso che la Società fallita
risulterebbe proprietaria di nn. 3 immobili, siti in Roma (RM), catastalmente individuati
come segue:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
○	F	Proprietà per 1/1	ROMA(RM) VIA ODOARDO BECCARI n. 103 Piano 1-S1	815	106	2	Zona 3 Cat.A/2	02	8 vani	Euro: 1838,59 1768039
○	F	Proprietà per 1/2	ROMA(RM) VIA ODOARDO BECCARI n. 103 Interno 5 Piano 2-S1	815	106	5	Zona 3 Cat.A/2	02	8,5 vani	Euro: 1953,50 33549
○	F	Proprietà per 1/7	ROMA(RM) VIA ODOARDO BECCARI n. 105 Piano T	815	70	502	Cat.F/1		206 m²	Euro:

- come già esposto in sede di relazione ex art. 33 l.f., il legale rappresentante Sig.
Di Mario ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'immobile sito in via Odoardo
Beccari n. 105, catastalmente di proprietà della società fallita per la quota di 1/7 del
diritto di proprietà, ma riferito con tutta probabilità ad un'area urbana censita al catasto
fabbricati;

- con riferimento, invece, ai due immobili siti in Roma, Via Odoardo Beccari n.

103, da indagini ipotecarie è emerso che gli stessi risultano già sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, pendente davanti al Tribunale di Roma, R.G.E.n. 483/2020, G.E. Dott.ssa D'Ambrosio;

- il sottoscritto Curatore ha, dunque, provveduto a prendere contatti con il professionista delegato alle vendite nella menzionata procedura esecutiva, Dott.ssa Paola Chiovini, la quale ha trasmesso i due atti di pignoramento promossi, rispettivamente, da BCC Roma (sull'immobile la cui proprietà è interamente in capo alla società fallita) e da Do Value S.p.a. (per l'immobile che risulta essere in comproprietà, al 50% con il Sig. Mario Sereni);

- come riferito dal Sig. Di Mario in sede di audizione, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati aggiudicati, nelle due procedure esecutive medio tempore riunite e, precisamente:

a) l'immobile sito in Roma, Via Odoardo Beccari n. 103, Piano 1-S1, Censito al Foglio 815, part. 106, sub. 2, è stato aggiudicato in data 8.11.2022, al prezzo pari ad **Euro 410.000,00**;

b) l'immobile sito in Roma, Via Odoardo Beccari n. 103, Piano 2-S1, Censito al Foglio 815, part. 106, sub. 5, è stato aggiudicato in data 26.1.2023, al prezzo pari ad **Euro 470.000,00 (doc. 1: verbale aggiudicazione Lotto 2)**;

- il Curatore ha richiesto e ottenuto, con provvedimento in data 12.6.2023, l'autorizzazione ad intervenire nella procedura esecutiva ex art. 107, co. 6, l.f., al fine di partecipare alla distribuzione del ricavato e vedere assegnate al fallimento le somme ricavate dalla vendita, fatti salvi gli importi che saranno liquidati agli ausiliari del Giudice dell'Esecuzione e, a titolo di spese di giustizia, al creditore procedente, con il patrocinio dell'Avv. Alessandro Ronzi (C. F: RNZLSN85L23H501H - Pec: alessandroronzi@ordineavvocatiroma.org), con studio in Roma, Via Pietro Della Valle;

- l'immobile sub **b)**, sito in Roma, Via Odoardo Beccari n. 103, Piano 2-S1,

Censito al Foglio 815, part. 106, sub. 5, aggiudicato in data 26.1.2023 al prezzo pari ad **Euro 470.000,00, è di proprietà per la quota del 50% della società fallita** e, sullo stesso, grava ipoteca derivante da mutuo fondiario, trascritta in data 7.4.2009 in favore della Credite Agricole Italia S.p.a., credito ora ceduto a **ORTLES 21 S.R.L.**;

- la stessa Ortles 21 S.r.l., in data successiva alla dichiarazione di fallimento, ha presentato istanza per l'autorizzazione al versamento, ex art. 41 D.Lgs. n. 385/93 (T.U.B.), del prezzo di aggiudicazione del compendio pignorato, precisando un credito complessivo pari ad Euro 5.342,05 in privilegio ex art. 2770 c.c., Euro 432.565,06 in via privilegiata ipotecaria ed Euro 49.261,30 in via chirografaria;

- nonostante la ORTLES 21 S.r.l. non avesse ancora presentato istanza di ammissione al passivo nel fallimento in oggetto, si è vista comunque assegnare in sede esecutiva, ai sensi dell'art. 41 TUB, la complessiva somma pari ad Euro 432.566,27, pari alla sola sorte e interessi richiesti in via ipotecaria (**doc. 2:** istanza ex art. 41 TUB Ortles 21 S.r.l.; **doc. 3:** e-mail PEC Dott.ssa Chiovini);

- in data 3.8.2023 il professionista delegato alle vendite nella menzionata procedura esecutiva, Dott.ssa Paola Chiovini, ha trasmesso una bozza di progetto di riparto delle somme residue, che prevedeva la distribuzione in favore del Fallimento dell'intero ricavato per il lotto 1, al netto delle spese ex art. 2770 c.c., per Euro 390.721,91, ed **Euro 20.759,56 per il lotto n. 2, al netto della corresponsione degli importi al creditore fondiario e delle spese ex art. 2770 c.c.**

- la Curatela, per il tramite dell'Avv. Ronzi, dichiarava di non approvare il riparto limitatamente al lotto n. 2, stante la presentazione solo in data 4.8.2023 dell'istanza di ammissione al passivo Ortles 21 S.r.l. che, pertanto, non era ancora stata esaminata e che avrebbe potuto influire sulle somme già assegnate al creditore, con conseguente diritto alla restituzione di parte di esse;

- il sottoscritto Curatore ha, dunque, provveduto a chiedere all'Ill.mo Giudice

delegato la fissazione dell'udienza per l'esame delle domande tardive e, in data 25.10.2023, la domanda del creditore fondiario ORTLES 21 S.r.l. è stata ammessa al passivo come segue: “- Euro 5.342,05 nella categoria privilegiati immobiliari, con collocazione ante grado, per atti conservativi ed espropriativi ex art. 2770 c.c.; - Euro 432.565,06 in via privilegiata ipotecaria, importo comprensivo di interessi convenzionali e legali fino alla vendita ferma restando l'istanza di assegnazione ex art. 41 TUB presentata in sede di esecuzione individuale e il soddisfacimento dei crediti prededucibili (ex art. 111 bis comma 3 l. fall.) idonei ad influire sull'ammontare dell'anticipazione provvisoria spettante al fondiario; - Euro 49.261,30 in via chirografaria.” (**doc. 4:** verbale di stato passivo del 25.10.2023);

- nel frattempo, la procedura esecutiva R.G.E.n. 483/2020 del Tribunale di Roma è stata rinviata per la predisposizione di un nuovo progetto di riparto e il Curatore ha provveduto ad ottenere la liquidazione dei compensi del legale incaricato, del compenso del Curatore gravante sulla quota di ricavato derivante dalla vendita dell'immobile oggetto di mutuo fondiario, il calcolo del campione fallimentare e la liquidazione del cancelliere che ha redatto l'inventario;

- l'attivo fallimentare, oltre alle somme che saranno ricavate dalla predetta esecuzione immobiliare, è altresì composto da un BOX da cantiere, che si trova ora custodito nel Comune di Posta (RI), Frazione Bacugno, presso terzi, come dichiarato dal legale rappresentante della società fallita e oggetto delle operazioni di inventario, durante le quali è stato attribuito un valore di Euro 200,00 al bene, anche in considerazioni delle condizioni fatiscenti in cui si trova (**doc. 5:** verbale di inventario);

- il Curatore precisa di aver, nel frattempo, ricevuto un'offerta di acquisto per il predetto BOX dalla società F13 S.r.l. con sede legale in Via dei Savorelli, 103 – 00166 Roma con P.IVA e C.F. 12667621002 per Euro 240,00 e, pertanto, ritiene opportuno porre tale importo quale base d'asta per le procedure competitive di vendita.

- la società risulta altresì proprietaria dell'Autoveicolo Marca: VOLVO Modello: S80, Telaio: YV1AR855681053293, Targa: DL034CW, data prima immatricolazione: 17/07/2007.

Tale autovettura, per la quale il Sig. Di Mario ha consegnato al Curatore originale del certificato di proprietà e ha riferito trattarsi di veicolo non marciante, è stata oggetto di sequestro amministrativo da parte della Polizia Municipale di Roma Capitale in data 15.7.2021, per essere stata rinvenuta parcheggiata e sprovvista di certificato di assicurazione e trovasi custodita presso il relativo deposito giudiziario.

Il sottoscritto Curatore valuterà se presentare istanza per la rinuncia alla liquidazione del bene, stante la presenza del sequestro e considerate le condizioni del veicolo.

considerato che

- **non è stato costituito il Comitato dei creditori di cui all'art. 40 l. fall;**

- si ritiene opportuno procedere con le operazioni di vendita dei beni acquisiti all'attivo fallimentare.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Curatore, in assenza del Comitato dei creditori,

espone

all'Ill.mo G.D. il programma di liquidazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 104 ter 6° comma l. fall.:

a) Opportunità di predisporre l'esercizio provvisorio dell'impresa, o di singoli rami di azienda, ai sensi dell'articolo 104, ovvero l'opportunità di autorizzare l'affitto dell'azienda, o di rami, a terzi ai sensi dell'articolo 104 bis l.f.

Non si ravvede l'opportunità e la necessità dell'esercizio provvisorio in quanto per l'impresa fallita non ricorrono i presupposti di cui all'art. 104 l.f.

b) Sussistenza di proposte di concordato e loro contenuto

Non sussistono, allo stato, proposte di concordato.

c) Azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie da esercitare

La Curatela sta esaminando la documentazione contabile della fallita al fine di evincere informazioni in merito ad eventuali azioni di recupero crediti da promuovere.

Con riferimento ai crediti da recuperare, si segnala di aver già predisposto e inviato una diffida all'Ing. Donato Pescatore, che ha provveduto a corrispondere alla procedura l'importo pari ad Euro 2.000,00, garantito da assegno bancario non trasferibile sottoscritto in favore della società, tratto su Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a. n. 0026171004-02 e consegnato al Curatore dal legale rappresentante della fallita.

Azioni revocatorie

All'esito del completo esame della documentazione bancaria in corso di acquisizione, la Curatela si riserva di valutare l'esistenza o meno di circostanze da porre a base ad azioni revocatorie da promuovere.

d) Possibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco

Condizioni delle vendita dei beni mobili

La vendita dei beni avverrà nella logica del migliore realizzo, mediante procedura competitiva, preceduta dall'espletamento di idonee forme di pubblicità.

In particolare, i beni indicati nel verbale di inventario allegato, saranno venduti con le seguenti modalità:

Lotto 1: BOX da cantiere, che si trova ora custodito nel Comune di Posta (RI), Frazione Bacugno, presso terzi. Valore di stima: **Euro 240,00 oltre IVA e oneri eventuali.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, 1° comma, l.f., la vendita sarà effettuata mediante le consuete procedure competitive assicurando, con adeguate forme di

pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati, come da regolamento di vendita allegato.

Con riferimento alla pubblicità delle vendite, la stessa coinvolgerà il Portale delle vendite pubbliche (PVP), senza oneri stante la natura dei beni (mobiliari non registrati).

Gli esperimenti d'asta saranno organizzati con vendita davanti al Curatore con le seguenti modalità:

- 15 giorni di pubblicità per ogni esperimento.
- 1° esperimento a prezzo di stima;
- 2° esperimento con ribasso del 20%.
- 3° esperimento con ribasso del 20% (durata 7 giorni consecutivi)
- Eventuali altri esperimenti di vendita con ribassi del 20% fino alla vendita finale

La stima dei beni è stata eseguita in sede di inventario dal Cancelliere nominato dal Tribunale.

Qualora i beni dovessero rimanere invenduti, il Curatore valuterà l'opportunità di rinunciare alla vendita dei beni ex art. 104 ter, 7° comma, l.f.

Non essendo stato costituito il Comitato dei creditori, in considerazione della mancata disponibilità a ricoprire l'incarico manifestata da parte dei creditori ammessi allo stato passivo del fallimento, si

RICHIEDE

l'autorizzazione del Giudice delegato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 41, IV comma l.f., al fine di procedere con la massima speditezza agli adempimenti connessi alla procedura competitiva di vendita, al fine di evitare l'assunzione da parte della procedura di spese e oneri in prededuzione, connessi alla conservazione dei beni.

Con osservanza.

Si allegano al presente atto i seguenti documenti:

doc. 1: verbale aggiudicazione Lotto 2;

doc. 2: istanza ex art. 41 TUB Ortles 21 S.r.l.;

doc. 3: e-mail PEC Dott.ssa Chiovini;

doc. 4: verbale di stato passivo del 25.10.2023;

doc. 5: verbale di inventario;

doc. 6: regolamento vendita competitiva beni mobili.

Roma, 8 gennaio 2024

Il Curatore

Avv. Francesco Rombolà

(documento firmato digitalmente)